

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS DIBATALKANNYA AKTA JUAL BELI TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)”.

TERESYA DJABUMIR
teresyadjabumir17@gmail.com

**Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60118, Indonesia**

Penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Tanah Dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk)”, berpijak dari dibatalkannya sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, menjadikan pembeli dirugikan. Permasalahan yang dibahas: Apa akibat hukum atas dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap balik nama sertifikat dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas dibatalkannya akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama. Penelitian menggunakan pendekatan normatif, diperoleh suatu kesimpulan bahwa: Akibat hukum dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT terhadap balik nama sertifikat, meskipun jual beli telah dibuat sesuai dengan prosedur benar yakni dibuktikan dengan akta peralihan hak dibuat di hadapan PPAT Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 dan telah dilakukan balik nama Pasal 39 PP No 24 Tahun 1997, akta tersebut dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, akta jual beli dan sertifikat sebagai bukti pembeli beritikad tidak baik. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas dibatalkannya akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, bahwa meskipun pembeli beritikad tidak baik berdasarkan putusan hakim Pengadilan, namun selama dapat membuktikan dibatalkannya akta dan sertifikat selama dapat membuktikan pembeli dirugikan, maka dapat menggugat ganti kerugian. Gugatan ganti kerugian melalui gugat perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum dengan penggantian biaya, rugi dan bunga Pasal 1365 jo Pasal 1246 KUH Perdata.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Beriktikad baik, Dibatalkannya Sertifikat, Putusan Pengadilan Negeri.

A. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Laju tumbuhnya jumlah penduduk yang semakin naik menjadi mahal, tanpa dibarengi dengan penambahan luasan tanah yang sangat diperlukan bagi khalayak umum, menyebabkan nilai jual tanah semakin lama semakin naik menjadi mahal. Keadaan yang demikian digunakan oleh para pelaku jahat area tanah atau pihak -pihak tertentu yang tidak keadaan bertanggung jawab berusaha mendapatkan area tanah dengan aturan -aturan menurut hukum tidak boleh dilakukan. Negara dalam usahanya untuk melakukan perbuatan untuk melindungi pada yang lebih berhak atas tanah dari perbuatan pihak -pihak yang tidak keadaan bertanggung jawab, memberikan suatu perlindungan sesuai dengan hukum .

Perbuatan untuk memberikan menurut Satjipto Raharjo, perbuatan untuk memberikan adalah memberikan pengayoman terhadap hak dasar manusia yang menderita menanggung atau menderita rugi oleh pihak lain dan perlindungan itu

diperoleh kepada khalayak umum supaya bisa menikmati semua hak-hak yang diperoleh oleh hukum.¹

Merujuk pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan: Untuk menjamin sesuai dengan hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana tersebut di atas walaupun dengan didaftarkannya area tanah menjamin sesuai dengan hukum bagi pihak-pihak, namun kenyataannya sering dijumpai area tanah yang belum terdaftar. Walaupun area tanah yang belum terdaftar bisa dialihkan area tanah dialihkan dengan akta di bawah tangan, atau sering dijumpai rekayasa hukum oleh pembeli untuk mendapatkan area tanah dilakukan bermacam-macam aturan untuk mendapatkannya walaupun diperoleh dengan cacat hukum.

Perlindungan sesuai dengan hukum bagi yang lebih berhak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya diperoleh dengan aturan yang sah. Area tanah sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 bisa diperoleh dengan aturan-aturan : jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 terdapat kata “memindahkan”, istilah lain yang dipakai adalah “dialihkan”.² Dengan kata lain, area tanah hanya bisa dialihkan dengan aturan jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, yang diawasi oleh Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang berarti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih tetap berlaku kecuali Pasal -Pasal yang telah dirubah.

Jaminan kepastian hukum menjadi kabur ketika pemegang hak bidang tanah dirugikan akibat dibatalkannya akta peralihan hak dan sertipikat hak atas tanah,

¹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 2.

²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 76.

sebagaimana kasus di bawah ini:

LIN dan MC “pemilik dua area tanah SHM Nomor 593, luas 135 M² dan SHM Nomor 773/Akcaya, Luas 134 M², atas nama LIN dan MC. Keduanya sepakat dengan MM mengadakan persetujuan kerjasama pembiayaan pembebasan area tanah, bahwa LIN dan MC bersedia memberikan biaya pembebasan tanah dengan menyerahkan dua area tanahnya kepada MM. Pihak-pihak tersebut menghadap EDP Notaris, untuk dibuatkan dua akta yakni akta persetujuan kerjasama Nomor 52, Tanggal 17 Desember 2004, dan akta pemberian Kuasa Nomor 53, Tanggal 17 Desember 2004”.

Berbekal akta kerjasama dan akta kuasa tersebut, MM menghubungi WIL untuk keperluan meminjam dana untuk biaya pembebasan tanah disepakati jumlah pinjaman sebesar Rp3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah). Sebagai perlindungan pinjaman tersebut menyerahkan dua area tanah SHM Nomor 593, Surat Ukur Nomor 669/ 2010, tanggal 22 Januari 2010, luas 135 M² atas nama LIN dan SHM Nomor 773/Akcaya, Surat ukur Nomor 846/2010, Tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², atas nama MC dan LIN.

Disepakati pula bahwa dua area tanah atas nama LIN dan MC yang semula digunakan sebagai perlindungan, oleh MM dijadikan obyek persetujuan antara penjual dengan pembeli dengan WIL, setelah MM berjanji kepada LIN dan MC, bahwa persetujuan antara penjual dengan pembeli tersebut hanya formalitas dan LIN dan MC masih diperkenankan menempati dua area tanah tersebut dengan sistem sewa sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta) setiap tahunnya, dan MM berjanji tidak akan mengambil tanah dan rumah sampai dengan urusan pembebasan lahan Ruislag selesai, dan bilamana hak MM telah dibayarkan seluruhnya, maka setelah itu MM akan mengembalikan 2 (dua) buah sertifikat tanah kepada WIL.

Pada tanggal 03 November 2011, LIN, MC dan WIL, menghadap SW sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tujuan untuk membuat AJB atas kedua area tanah kepada MM. Pada saat proses penandatanganan AJB didepan SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, di kantor SW Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya ada LIN dan MC, sedangkan MM tidak dijumpai, bahkan yang ada adalah TI, oleh LIN dan MC tidak dikenalnya, oleh SW telah didaftar untuk balik nama, dan Kantor pertanahan telah melakukan balik nama sertifikat dari nama LIN dan MC menjadi nama TI Sertifikat Hak Milik Nomor : 593/Akcaya, SU Nomor : 669/2010, tanggal 22 januari 2010, luas 135 M², Sertifikat Hak Milik Nomor 773/Akcaya, SU Nomor 846/2010, tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², semula atas nama MC menjadi atas nama Ti.

LIN dan MC menyadari adanya suatu permainan antara MM, SW selaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan TI yang merugikannya karena melepaskan dua area tanah tanpa memperoleh uang nilai jual pembelian, akhirnya menggugat MM sebagai tergugat I, TI (ahli warisnya) sebagai tergugat II dan SW Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tergugat III.

Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya Nomor 127/Pdt.G/ 2019/ PN.Ptk, sebagai berikut:

Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku yaitu:

- 1) Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 634/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh SW Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 635/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh SW Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

- 1) Peralihan hak Sertifikat Hak Milik. Nomor : 593/Akcaya, SU Nomor : 669/2010, tanggal 22 januari 2010, luas 135 M², semula atas nama LIN menjadi atas nama TI;
- 2) Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 773/Akcaya, SU Nomor : 846/2010, tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², semula atas nama MC menjadi atas nama Ti.³

Memperhatikan uraian kasus sebagaimana tersebut di atas terjadi suatu kekaburan hukum di satu sisi persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar, yakni dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dilakukan balik nama, di sisi yang lain akta persetujuan antara penjual dengan pembeli yang dibuat didepan notaris dan sertifikat yang telah dilakukan balik nama dibatalkan hak Pengadilan Negeri Pontianak.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang dipermasalahkan dalam proposal ini adalah:

1. Apa akibat hukum atas dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap balik nama sertifikat ?
2. Bagaimana perbuatan untuk memberikan terhadap pembeli atas dibatalkannya akta persetujuan antara penjual dengan pembeli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama ?

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni normatif, dengan mengetengahkan untuk diguanak membahas yakni bahan hukum primer terdiri dari

³Direktori Putusan Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya Nomor 127/Pdt.G/ 2019/ PN.Ptk

beberapa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, makalah dan jurnal.

B. Hasil Penelitian

1. Akibat Hukum Atas Dibatalkannya Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Balik Nama Sertifikat

Berkaitan dengan persyaratan sahnya persetujuan antara penjual dengan pembeli, Boedi Harsono mengatakan bahwa ada 2 (dua) persyaratan yaitu persyaratan materiil dan persyaratan formil.

Syarat materiil menentukan sahnya persetujuan antara penjual dengan pembeli, yaitu:

- a. penjual berhak, berwenang dan boleh menjual atas tanah yang bersangkutan. Berhak disini berarti bahwa penjual memang pemilik dari hak atas tanah yang akan dijual, yang dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Persetujuan antara penjual dengan pembeli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula persetujuan antara penjual dengan pembeli tersebut dianggap tidak pernah ada. Berwenang artinya bahwa penjual telah memenuhi persyaratan-syarat, sebagai penjual yaitu dewasa, berakal sehat, tidak berada di bawah pengampuan dan oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum. Persetujuan antara penjual dengan pembeli yang dilakukan oleh yang tidak berwenang berakibat bisa dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Sedangkan boleh menjual artinya bahwa persetujuan antara penjual dengan pembeli yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku tentang persetujuan antara penjual dengan pembeli hak atas tanah. Dikaitkan dengan kasus yang dibahas, bahwa berdasarkan sertifikat dua area tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sebagaimana Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan lebih lanjut oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dua area tanah tersebut yaitu SHM Nomor 593, luas 135 M² dan SHM Nomor 773/Akcaya, Luas 134 M², atas nama LIN dan MC dalam sertifikat hak atas tanah tertulis LIN dan MC sebagai pemilik. Dua area tanah milik LIN

dan MC tersebut sepakat untuk dijual kepada IT, yang berarti persyaratan materiil persetujuan antara penjual dengan pembeli tanah, yaitu penjual berhak, berwenang dan boleh menjual atas tanah yang bersangkutan telah terpenuhi.

- b. Pembeli memang berhak dan berwenang untuk membeli, artinya merupakan subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah yang dibelinya. Area tanah yang dijadikan obyek persetujuan antara penjual dengan pembeli berstatus hak milik, menurut Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, bahwa hanya warganegara Indonesia bisa mempunyai hak milik. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang bisa mempunyai hak milik dan persyaratan-syaratnya. Pihak asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga negaranya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. bila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. IT selaku pembeli berkewarga negaraan Indonesia, sehingga bila bertindak sebagai pembeli tidak boleh dilakukan oleh ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, sehingga persyaratan materiil yaitu Pembeli memang berhak dan berwenang untuk membeli telah terpenuhi.
- c. Adanya hak atas tanah yang bisa diperjualbelikan karena memang milik sah penjual, tidak sedang berada dalam perselisihan. Dua area tanah milik LIN dan MC atau keduanya selaku pemilik dua area tanah SHM Nomor 593, luas 135 M² dan SHM Nomor 773/Akcaya, Luas 134 M², atas nama LIN dan MC dan dijual kepada IT dan persetujuan antara penjual dengan pembeli tersebut dua area tanah tidak dalam sengketa, sehingga persyaratan materiil tanah tidak dalam sengketa telah terpenuhi.
- d. Adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) untuk melaksanakan persetujuan antara penjual dengan pembeli hak atas tanah.

Bilamana didasarkan pendapat Surojo Wignjodipuro di atas bisa diperoleh penjelasan bahwa persetujuan antara penjual dengan pembeli hak atas tanah dinyatakan sah bila pihak penjual didepan ketua persekutuan menyatakan telah mengakui menyerahkan hak atas tanah miliknya dan menerima uang sebagai nilai jual pembelian dari pihak pembeli.

Syarat formil mengenai persetujuan antara penjual dengan pembeli khususnya hak atas tanah, sebagai bukti telah terjadi persetujuan antara penjual dengan pembeli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah “surat persetujuan antara penjual dengan pembeli tanah” yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, yang fungsinya adalah untuk :

- a. Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, yang lebih berhak, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku (“terang”);
- b. Mewakili Warga Desa (unsur publisitas).⁵

Mengenai turut sertanya pihak ketiga, yaitu kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, dalam kesepakatan jual beli tanah tidak merupakan persyaratan mutlak

untuk sahnya kesepakatan jual beli tanah tersebut, yang berarti bahwa kesepakatan jual beli tanah tanpa turutsertanya Kepala Desa tidak mempengaruhi keabsahan kesepakatan jual beli tanah tersebut, hanya saja bila terjadi sengketa terkait kesepakatan jual beli tanah tersebut, Kepala Desa/Kepala Adat tidak akan membantu untuk menyelesaikannya atau dalam keadaan gelap.

Diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana Pasal 19 ayat (1) UUAP, bahwa untuk menjamin sesuai dengan hukum oleh Pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengesahkan persetujuan antara penjual dengan pembeli hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah(selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), diundangkan dengan pertimbangan bahwa untuk menjamin sesuai dengan hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, yang menentukan : untuk menjamin

sesuai dengan hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta dibuat di hadapan pejabat umum mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang oleh undang-undang diberi wewenang membuat akta-akta dibuat di hadapan pejabat umum di antaranya adalah akta pemberian hak atas tanah.

Wewenang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah termasuk pemberian hak atas tanah termasuk dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai area tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai area tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut area tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangatlah penting.

Uraian Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah seaturan yuridis melaksanakan sebagian urusan pemerintahan di area pertanahan (melaksanakan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*). Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan khalayak umum akan akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016 : 78).

Untuk menjamin sesuai dengan hukum, akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta peralihan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, satu di antaranya peralihan karena persetujuan antara penjual dengan pembeli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok yang bisa melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran untuk perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada. Pertama ada persetujuan antara penjual dengan pembeli, lalu tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Lalu ada pemberian hak atas tanah dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak atas tanah.

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud di atas dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak saksi yang memenuhi persyaratan untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Wujud, isi dan aturan pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Pasal 38 Peraturan Pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui persetujuan antara penjual dengan pembeli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui penjualan di muka umum, hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tidak menyinggung mengenai pembebanan hak atas tanah, yang berarti termasuk dalam lingkup perbuatan hukum peralihan hak lainnya.

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud di atas dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak saksi yang memenuhi persyaratan untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Wujud, isi dan aturan pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pembahasan sebagaimana tersebut di atas dikaitkan dengan kasus persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah antara LIN dan MC, dengan TI yang bertindak sebagai pembeli, sedangkan obyek persetujuan antara penjual dengan pembeli yaitu dua area tanah SHM Nomor 593, luas 135 M² dan SHM

Nomor 773/Akcaya, Luas 134 M², atas nama LIN dan MC, dibuat akta peralihan hak yang dibuat didepan SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, degan dibuat akta peralihan hak bweupa Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 634/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh SW Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 635/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh SW Pejabat Pembuat Akta Tanah, seaturan teoritis sah menurut hukum. Dikatakan sah menurut hukum, karena persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah yang telah terdaftar tgersebut telah memenuhi persyaratan materiil, yakni penjual mempunyai hak untuk menjual, pembeli mempunyai hak untuk membeli, kedua belah pihak sepakat mengenai area tanah dan nilai jualnya dan area tanah tersebut tidak dalam sengketa. Persetujuan antara penjual dengan pembeli juga telah dibuat memenuhi persyaratan formal, yakni dilakukan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sebagaimana Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat telah balik nama dari nama LIN dan MC, menjadi nama TI.

Persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah tersebut ternyata dimohonkan pembatalan oleh LIN dan MC, karena ketika persetujuan antara penjual dengan pembeli dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak mengenal penghadap sebagai pembeli, disepakati penghadap selaku pembeli adalah MM, Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika membuat akta peralihan hak tanpa mengenalkan lebih dahulu pembeli, akta yang dibuat tidak dibacakan, LIN dan MC dipaksa untuk menandatangani akta tersebut. Merasa menderita menanggung atau menderita rugi dan disebut sebagai pembeli beritikad tidak baik menggugat IT ke Pengadilan Negeri Pontianak, dalam putusannya Nomor 127/PDT.G/2019/ PN.Ptk, menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan perdata Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan TI, MM dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum berlaku yaitu:
 - 1) Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 634/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
 - 2) Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Nomor 635/2011 tanggal 03 November 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah ;

- 3) Akta Sewa Menyewa Nomor 35 tanggal 16 November 2011 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :
 - 1) Peralihan hak Sertifikat Hak Milik. Nomor 593/Akcaya, SU Nomor : 669/2010, tanggal 22 Januari 2010, luas 135 M², semula atas nama Lin menjadi atas nama TI ;
 - 2) Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 773/Akcaya, SU Nomor: 846/2010, tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², semula atas nama MC menjadi atas nama TI.

Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut dibarengi pertimbangan bahwa pada saat itu LIN melihat di Notaris sudah ada Ny Lina, Ny Murni, William, Martin, Saya tidak ada melihat pihak lain lagi, Saya tidak ada melihat, LIN dan MC Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak membaca dan memperhatikan isi dari akta tersebut dan Notaris pun tidak ada membacakan kepada saya”, sehingga dari fakta-fakta tersebut Majelis menilai bahwa pada waktu telah terjadi kekhilafan pada diri mereka Para Penggugat, terjadi pengaburan keadaan sebenarnya dan/atau adanya tipu muslihat seaturan terselubung yang dilakukan oleh IT dan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta adanya perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak membacakan Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli dan tidak adanya Pihak pembeli pada saat tersebut.

Dibatalkannya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akta peralihan hak Sertifikat Hak Milik. Nomor 593/Akcaya, SU Nomor : 669/2010, tanggal 22 Januari 2010, luas 135 M², semula atas nama Lin menjadi atas nama TI dan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 773/Akcaya, SU Nomor: 846/2010, tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², semula atas nama MC menjadi atas nama TI, dibatalkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Pontianak. Terkait dengan batal atau dibatalkannya akta berdasarkan putusan hakim, pengertian “batal” dan pengertian “batal demi hukum”. Batal artinya tidak berlaku; tidak sah: tidak jadi dilangsungkan; ditunda; urung; tidak berhasil, gagal.⁴ Batal demi hukum menurut Yahya Harahap batal demi hukum mempunyai akibat dianggap tidak pernah ada atau *never existed* sejak semula, putusan yang batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, putusan batal demi hukum sejak putusan dijatuhkan sama sekali tidak memiliki *daya eksekusi atau tidak bisa*

⁴ Fajar Santoso, *Maksigama Jurnal Hukum*, Nov.2015, hlm.60-76.

dilaksanakan.⁵ Sehingga batal demi hukum adalah kebatalan yang terjadi berdasarkan undang-undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan tidak pernah terjadi. Selanjutnya Yahya Harahap mengemukakan bahwa tentang akibat putusan batal demi hukum mempunyai akibat semua pemeriksaan batal demi hukum dianggap terlalu berlebihan. Sifat putusan berubah menjadi “dapat dibatalkan” (*vernietig baar*) atau “dinyatakan batal” (*nietig verklaard*) atau *voidable* oleh instansi yang lebih tinggi atau instansi yang berwenang. putusan dikatakan “batal demi hukum” (*venrechtswee nietig* atau *ab initio legally null and void*) yang artinya putusan itu dianggap tidak pernah ada (*never existed*).⁶ Bilamana putusan tersebut sudah batal demi hukum maka tidak bisa dieksekusi. Dari definisi diatas baik seaturan undang-undang maupun para ahli, penulis memaknai batal demi hukum adalah dianggap tidak pernah ada dan tidak adanya daya eksekusi terhadap putusan tersebut.

Dibatalkannya, menyebabkan Dibatalkannya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akta peralihan hak Sertifikat Hak Milik. Nomor 593/Akcaya, SU Nomor : 669/2010, tanggal 22 januari 2010, luas 135 M², semula atas nama lin menjadi atas nama TI dan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 773/Akcaya, SU Nomor: 846/2010, tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², tidak mempunyai kekuatan hukum. Sertifikat hak atas tanah menjadi batal dengan dibatalkannya akta peradilan hak yang digunakan sebagai dasar terbitnya sertifikat oleh Kantor Pertanahan. Akibat pembatalannya tersebut dianggap lagi tidak pernah terjadi persetujuan persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah antara LIN dan MC selaku penjual dengan LIN selaku pembeli. Hal ini berarti bahwa akibat hukum atas dibatalkannya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berakibat terhadap sertifikat walaupun telah dibaliknamakan dari nama penjual kepada nama pembeli. Hal ini terjadi karena dasar pendaftaran tanah untuk kepentingan balik nama adalah akta peralihan hak yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, cacatnya akta peralihan hak menyebabkan cacat hukum pula sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

5 Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan penerapan KUHP Penyidikan Dan penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.385.

6 *Ibid.* hlm.386

3.2 Perbuatan untuk memberikan Terhadap Pembeli Atas Dibatalkannya Akta Persetujuan antara penjual dengan pembeli Dan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Telah Balik Nama

Hubungan hukum didasarkan persetujuan kerjasama, persetujuan ini tidak diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, sehingga persetujuan kerjasama tersebut ternyata persetujuan yang bersifat umum didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yakni memberikan kebebasan kepada pihak-pihak yang membuat persetujuan kerjasama, namun demikian kebebasan tersebut dibatasi, maksudnya para pihak boleh mengadakan persetujuan apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak boleh dilakukan oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁷ Kerjasama sebagai suatu persetujuan, maka menimbulkan hak dan kewajiban seaturan timbal balik yang dikenal dengan prestasi, yaitu "kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan".⁸ Prestasi merupakan kewajiban, yang berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat persetujuan sebagai pelaksanaan dari persetujuan tersebut, bisa berupa memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dibuat pula persetujuan pemberian kuasa sebagaimana Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana sepihak memberikan kekuasaan kepada sepihak lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Persetujuan pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa "kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak seaturan mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum".⁹

Menurut Suryodiningrat "pemberian kuasa adalah persetujuan di mana sepihak memberi kekuasaan (kewenangan) kepada pihak lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum"¹⁰. Kuasa adalah persetujuan yang dibuat antara pemberi kuasa dalam hal ini LIN dan MC, sedangkan sebagai pihak penerima kuasa adalah MM, sebagai persetujuan, maka

7 Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 84.

8 *Ibid*, h. 15.

9 Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1991, hlm. 151.

10 Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 117.

hanya mengikat LIN dan MC dengan MM, sebagaimana mengikatnya undang-undang.

Persetujuan kerjasama dan kuasa dari LIN dan MC, MM menghubungi WIL untuk keperluan meminjam dana untuk biaya pembebasan tanah disepakati jumlah pinjaman sebesar Rp3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah). Sebagai perlindungan pinjaman tersebut menyerahkan dua area tanah SHM Nomor 593, Surat Ukur Nomor 669/ 2010, tanggal 22 Januari 2010, luas 135 M² atas nama LIN dan SHM Nomor 773/Akcaya, Surat ukur Nomor 846/2010, Tanggal 06 Agustus 2010, Luas 134 M², atas nama MC dan LIN. Dua area tanah sebagai perlindungan utang piutang, yang berarti bahwa antara MM dengan WIL terjadi suatu hubungan hukum utang piutang sebagaimana Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan: Utang piutang ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu benda-benda yang menghabis karena pemakaian, dengan persyaratan bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Utang piutang adalah suatu persetujuan, yang mewajibkan pihak peminjam untuk mengembalikan pinjamannya pada waktu yang diperjanjikan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan”. Persetujuan utang piutang dibuat antara MM selaku peminjam dan WIL selaku pihak yang meminjamkan, dengan mewajibkan MM mengembalikan pinjamannya.

Mengenai kewajiban peminjam, Yahya Harahap mengemukakan:

Tentang saat yaitu kapankah benda/uang yang harus dikembalikan, ada beberapa macam:

- 1) pengembalian harus tepat pada waktunya;
- 2) benda/uang yang harus dikembalikan harus “sejenis dan sama keadaannya”; dengan benda yang dipinjam semula;
- 3) jumlah yang harus dikembalikan pada prinsipnya:
 - a. sebanyak yang diterima semula;
 - b. tapi boleh diperjanjikan “lebih besar “ dari pinjaman semula.¹¹

Jadi dalam persetujuan utang piutang tersebut, kewajiban pihak peminjam yaitu mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Persetujuan utang piutang atau persetujuan kredit dengan memberikan benda sebagai perlindungan kepada kreditur adalah sebagai pengaman atas sejumlah

11 Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 300.

uang yang telah dilepaskan kepada debitur. Sebagai pengaman maksudnya bila debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya atau yang dikenal dengan cidera janji.

Pasal 1178 KU Perdata, menegaskan segala janji yang memberikan hak kepada si berpiutang (pihak yang mempunyai hak tagih) untuk memiliki benda yang dijadikan objek perlindungan adalah batal demi hukum. Artinya bahwa dalam akta hipotek tidak boleh dilakukan memuat janji yang menyebutkan ketika pihak yang ditagih cidera janji, maka pihak yang mempunyai hak tagih dengan sendirinya menjadi pemilik benda yang dijadikan perlindungan hipotek. Hal ini tentu saja bertentangan dengan fungsi dari perlindungan, yaitu perlindungan berfungsi sebagai sarana perlindungan dan kepastian akan pelunasan utang oleh pihak yang ditagih, bukan sebagai peralihan hak milik atas objek perlindungan.

Terlepas dari dibatalkan sertifikat hak atas tanah atas dasar sebagai pendaftar beritikad tidak baik sebagaimana Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, TI selaku pembeli menderita menanggung atau menderita rugi berupa nilai jual pembelian area tanah, biaya-biaya pembuatan akta didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, biaya balik nama sertifikat hak atas tanah. Menanggung atau menderita rugi yang diderita oleh TI tersebut disebabkan oleh SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat akta peralihan, padahal mengetahui bahwa area tanah tersebut adalah sengketa dan MM selaku pihak yang merekayasa jual beli area tanah milik LIN dan MC.

TI memperoleh perbuatan untuk memberikan namun hanya sebatas terhadap MM dan SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan untuk memberikan dibahas dikaitkan dengan perbuatan untuk memberikan terhadap pembeli yang akta peralihan hak dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pengadilan Negeri dalam putusannya menyatakan akta peralihan hak dan balik nama sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Perbuatan untuk memberikan menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman kepada hak dasar manusia yang menderita menanggung atau menderita rugi pihak lain dan perlindungan tersebut diperoleh kepada khalayak umum supaya mereka bisa menikmati semua hak-hak yang diperoleh oleh hukum atau dengan kata lain perbuatan untuk memberikan adalah berbagai usaha hukum yang harus diperoleh oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik seaturan pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perbuatan untuk memberikan adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak dasar manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan bisa melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Berkaitan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.¹² Terlepas perbuatan TI yang membeli dua area tanah tidak beritikad baik, karena kesalahan/menanggung atau menderita rugi tidak lepas dari perbuatan MM dan SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, bisa menuntut penggantian menanggung atau menderita rugi yang timbul sebagai hak dari TI, selama TI bisa membuktikan bahwa menanggung atau menderita rugi tersebut atas dasar pelanggaran hak, sebagaimana Pasal 1385 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa: “Setiap pihak yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak pihak lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”. Merujuk pada pendapat Philipus M. Hadjon mengenai perbuatan untuk memberikan membagi dua macam perbuatan untuk memberikan bagi rakyat, yaitu :¹³ 1) perbuatan untuk memberikan yang preventif dan 2) perbuatan untuk memberikan yang represif.

Pada perbuatan untuk memberikan yang preventif, bahwa TI yang haknya dilanggar bisa mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat wujud yang definitive untuk diselesaikan seaturan damai dengan MM dan SW. Bilamana penyelesaian seaturan damai tersebut tidak membawa hasil, melalui perbuatan untuk memberikan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa permasalahan terhadap pelanggaran dengan mengajukan gugatan perdata ganti menanggung atau menderita rugi ke Pengadilan Negeri atas dasar pelanggaran hak atau pelanggaran hukum.

Gugatan ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum dikenal dengan tanggung gugat dibahas seaturan teoritis untuk digunakan sebagai dasar untuk meminda pertanggungjawaban MM dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bila dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya merugikan pihak-pihak. Perihal tanggung gugat Peter Mahmud Marzuki mengartikan tanggung gugat (*liability/aansprakelijkheid*), sebagai wujud spesifik dari tanggung jawab. Pengertian tanggung-gugat merujuk kepada posisi sesepihak atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu wujud kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum. Tanggung gugat merupakan wujud spesifik dari tanggungjawab, yang berarti bahwa tanggung gugat merupakan bagian dari tanggungjawab. Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai “keadaan wajib menanggung sesuatu yang terjadi dan disengketakan”.¹⁴ Tanggung gugat menurut Moegni Djojodirdjo, memberikan penjelasan mengenai tanggung gugat adalah untuk menggambarkan adanya *aan-*

12 Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 54.

13 Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997, hlm. 1.

sprakelijkheid adalah untuk lebih menjadikan lebih utama bahwa sebab adanya tanggung gugat pada sepihak pelaku perbuatan melanggar hukum, maka pihak yang berbuat harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawaban tersebut pihak yang berbuat tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dalam gugatan perdata yang diajukan didepan pengadilan oleh penderita terhadap pihak yang berbuat. Tanggung gugat terkait dengan pemberian ganti rugi oleh pihak yang melakukan kesalahan, karena perbuatannya.¹⁵

Tanggung gugat ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum didasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa menanggung atau menderita rugi kepada sepihak lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan menanggung atau menderita rugi itu, menggantikan menanggung atau menderita rugi tersebut”.¹⁶ Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di dalamnya terkandung unsur-unsur, Abdulkadir Muhammad sebagai berikut: ¹⁷

1. Perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan melanggar hukum adalah “berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak pihak lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas khalayak umum terhadap diri dan benda pihak lain”.¹⁸ Perbuatan MM dan SW selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merekayasa persetujuan antara penjual dengan pembeli dua area tanah sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak LIN dan MC selaku pemilik dua area tanah, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum terpenuhi.
2. Harus ada kesalahan. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan sebagai berikut: “Setiap pihak bertanggung jawab, bukan hanya atas menanggung atau menderita rugi yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas menanggung atau menderita rugi yang disebabkan kealpaan atau kesembroannya”. Didalam Hukum Perdata tidak ada perbedaan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam wujud

14 Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm.258.

15 Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002 hlm.113.

16 J.H. Nieuwenhuis Terjemahan Djasadin Saragih, 1985, hlm.115

17 Abdulkadir Muhammad, 2001, hlm.142.

18 J.H. Nieuwenhuis Terjemahan Djasadin Saragih, Op. Cit., hlm.118.

kurang hati-hati.¹⁹ MM dan SW mengetahui bahwa persetujuan antara penjual dengan pembeli tersebut adalah tidak boleh dilakukan, namun dengan alasan bahwa persetujuan antara penjual dengan pembeli tersebut formalitas dan SW telah membuat akta peralihan hak dan melakukan pendaftara untuk balik nama di Kantor Pertanahan, maka tindakan tersebut adalah sengaja dilakukannya, sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

3. Harus ada menanggung atau menderita rugi yang ditimbulkan. Unsur harus ada menanggung atau menderita rugi. Menurut Riduan Syahrani, perihal menanggung atau menderita rugi dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa menanggung atau menderita rugi materiil dan bisa berupa menanggung atau menderita rugi immateriil”.²⁰ Menanggung atau menderita rugi dalam wujud materiil, yaitu menanggung atau menderita rugi yang jumlahnya bisa dihitung, sedangkan menanggung atau menderita rugi immateriil, jumlahnya tidak bisa dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dibatalkannya akta peralihan hak dan akta peralihan sertifikat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, menyebabkan TI menderita menanggung atau menderita rugi dari perbuatan membayar nilai jual pembelian, biaya pembuatan akta peralihan hak didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan biaya pendaftaran untuk keperluan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Hal ini berarti bahwa unsur adanya menanggung atau menderita rugi telah terpenuhi.
4. Harus ada menanggung atau menderita rugi. Mengenai wujud ganti menanggung atau menderita rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum, menurut *yurisprudensi* “menanggung atau menderita rugi yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan menanggung atau menderita rugi yang timbul karena cedera janji dalam persetujuan. Ketentuan tersebut diperlakukan seaturan analogi”. Menanggung atau menderita rugi yang diderita oleh TI disebabkan karena dibatalkannya akta peralihan dan sertifikat hak atas tanah, sehingga unsur harus ada hubungan kausal atau sebab akibat antara perbuatan dengan menanggung atau menderita rugi yang timbul.

TI yang menderita menanggung atau menderita rugi bisa menggugat MM dan SW ganti menanggung atau menderita rugi wujud nya berupa biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi wujud ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga.²¹ Mengenai biaya, rugi dan bunga Subekti

19 Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hlm.279.

20 Riduan Syahrani, *Op. Cit.*, hlm.280).

21 Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm.146.

menjelaskan lebih lanjut: biaya, maksudnya segala segala sesuatu yang telah dikeluarkan atau ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai menanggung atau menderita rugi karena rusaknya benda-benda milik pihak yang ditagih yang diakibatkan oleh kealpaan pihak yang ditagih, sedangkan bunga adalah menanggung atau menderita rugi yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh pihak yang mempunyai hak tagih.

Berdasarkan uraian dan pembahasan terkait perbuatan untuk memberikan terhadap pembeli (TI) atas dibatalkannya akta persetujuan antara penjual dengan pembeli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, bisa dijelaskan bahwa TI menderita menanggung atau menderita rugi atas dibatalkannya akta persetujuan antara penjual dengan pembeli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, selama TI bisa membuktikan bahwa haknya telah dilanggar sebagaimana Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. gugatan perdata ganti rugi sebagai wujud perbuatan untuk memberikan berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana Pasal 1365 jo Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berupa penggantian biaya, rugi dan bunga. Mengenai wujud ganti menanggung atau menderita rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum, menurut *yurisprudensi* “menanggung atau menderita rugi yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan menanggung atau menderita rugi yang timbul karena cidera janji dalam persetujuan. Ketentuan tersebut diperlakukan seaturan analogi”. Menanggung atau menderita rugi yang timbul atas dasar cidera janji wujud nya berupa biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi wujud ganti rugi dalam perbuatan melanggar hukum terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga.²² Mengenai biaya, rugi dan bunga Subekti menjelaskan lebih lanjut: biaya, maksudnya segala segala sesuatu yang telah dikeluarkan atau ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai menanggung atau menderita rugi karena rusaknya benda-benda milik pihak yang mempunyai hak tagih yang diakibatkan oleh kealpaan pihak yang ditagih, sedangkan bunga adalah menanggung atau menderita rugi yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh pihak yang mempunyai hak tagih.²³

C. Penutup

Akibat hukum atas dibatalkan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap balik nama sertifikat, bahwa walaupun persetujuan antara penjual dengan pembeli area tanah telah dibuat sesuai dengan prosedur yang benar yakni dibuktikan dengan akta peralihan hak yang dibuat didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan telah dilakukan balik nama sebagaimana Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta tersebut dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri. Dibatalkannya akta persetujuan antara penjual dengan pembeli dan sertifikat sebagai bukti bahwa pembeli sebagai pembeli yang beritikad tidak baik.

Perbuatan untuk memberikan terhadap pembeli atas dibatalkannya akta persetujuan antara penjual dengan pembeli dan sertifikat hak atas tanah yang telah balik nama, bahwa walaupun pembeli beritikad tidak baik berdasarkan putusan hakim Pengadilan, namun selama bisa membuktikan bahwa dibatalkannya akta dan sertifikat selama bisa membuktikan bahwa pembeli menderita menanggung atau menderita rugi, maka bisa menggugat ganti menanggung atau menderita rugi. gugatan perdata ganti menanggung atau menderita rugi melalui gugat perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum dengan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana Pasal 1365 jo Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

DAFTAR BACAAN:

- Bakarbessy, Leonora, dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2018
- Djojodirdjo, Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997.
- Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Harahap, Yahya, *Pembahasan Permasalahan Dan penerapan KUHAP Penyidikan Dan penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- J.H. Nieuwenhuis Terjemahan Djasadin Saragih, 1985
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty, Yogyakarta, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 2007.
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Wignjodipuro, Soerojo, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, CV. Haji Masagung, Jakarta. 2002.